

MAISON MAILLET

FERIENWOHNUNG EINRICHTEN

WAS GÄSTE WIRKLICH FÜHLEN WOLLEN & WIE DU ALS
VERMIETER DAVON PROFITIERST.

„GÄSTE BUCHEN MIT DEM HERZ.
DU VERDIENST MIT DEM KOPF.
DAS EINE BRAUCHT DAS ANDERE.“

VON

LOUISE-MARIE MAILLET
FREIE ARCHITEKTIN

ZIMMER FÜR ZIMMER



BIENVENUE



LIEBER GASTGEBER

GUTE BEWERTUNGEN SIND KEIN ZUFALL.

WARUM DIESER GUIDE EXISTIERT.

Als Investor weißt du: Rendite entsteht durch Auslastung, und Auslastung entsteht durch Bewertungen. Was du vielleicht noch nicht weißt: die Einrichtung deiner Wohnung ist einer der stärksten Hebel, den du hast.

Nicht weil Gäste bewusst auf den Stil achten. Sondern weil sie fühlen, wenn eine Wohnung stimmig ist. Und wenn sie sich gut fühlen, schreiben sie gute Bewertungen.

In diesem Guide gehe ich Zimmer für Zimmer durch. Was wirklich wichtig ist, was du weglassen kannst, und welche kleinen Entscheidungen den größten Unterschied machen.

Das ist kein Zufall. Das ist Design.

ZIMMER 01

- SCHLAFZIMMER

EMOTION

Was Gäste fühlen sollen: „Ich will hier ankommen und alles loslassen.“

DAS FUNDAMENT

- Matratze in Hotelqualität (hier sparen lohnt sich nie)
- Matratzenschoner (verlängert Lebensdauer x3)
- Bettgestell mit Kopfteil
- Bettwäsche 200 TC+ in Weiß oder Naturton IKEA ULLVIDE oder Zara Home
- 2 Kissen pro Person + 1 Deko-Kissen
- Bettdecke + Schmusedecke als Überwurf

MÖBEL

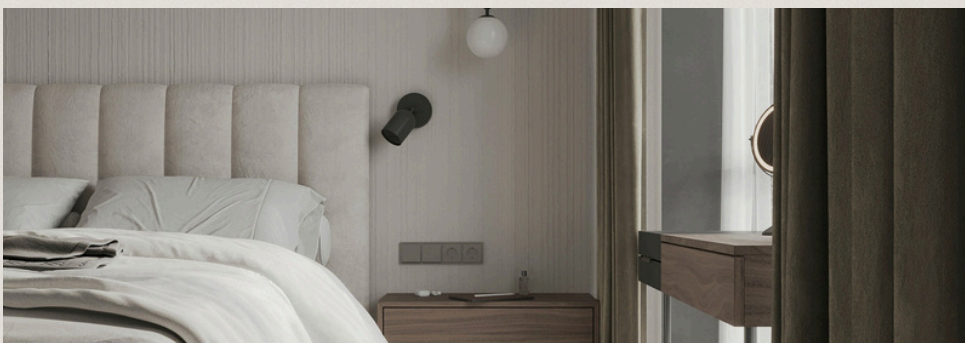
- Nachttische mit Ablagefläche
- SKleiderschrank oder offene Garderobe
- Kofferständer oder Ablage
- Spiegel (mindestens hüfthoch)

ATMOSPHERE

- Verdunkelungsvorhänge
- Nachttischlampe mit warmem Licht
- Teppich neben dem Bett
- Ladestation / USB-Steckdose

DESIGN-HINWEIS

Ein Kopfteil verändert den Raum stärker als jedes Deko-Element. Selbst ein günstiges Modell wirkt sofort wie ein bewusstes Designstatement und hebt deine Fotos (&Raum) auf ein anderes Niveau.



ZIMMER 02

- WOHNZIMMER

EMOTION

Was Gäste fühlen sollen: „Hier will ich den Abend verbringen, nicht nur durchlaufen.“

MÖBEL

- Sofa (hier investieren)
- Couchtisch passend zur Sofahöhe
- Sessel oder zweiter Sitzplatz
- Sideboard oder Regal für Tiefe und Ablagefläche
TV-Möbel oder Wandmontage

ATMOSPHÄRE

- Teppich (alle vorderen Möbelfüße drauf)
- Wanddeko hinter dem Sofa
- Wurfkissen in ungerader Anzahl (2 Materialien kombinieren)
- Decke sichtbar drapieren, nicht im Schrank verstecken

BELEUCHTUNG

- Mind. 2 Lichtquellen: Stehlampe + Tischlampe
- Keine Deckenlampe als einzige Lichtquelle
- Alle Leuchtmittel warmweiß (2700 K)
Dimmfunktion wenn möglich

DIE EXTRAS, DIE 5* MACHEN

- Eine große Pflanze (gibt Volumen und Leben)
- Coaster auf dem Couchtisch
- Regionale Stadtführer
Gästebuch

DESIGN-HINWEIS

Gäste fotografieren das Wohnzimmer am häufigsten. Dein Titelbild auf Airbnb entscheidet über den ersten Klick und damit über die Buchung. Mindestens eine starke Ecke mit Sofa, Licht und Pflanze ist kein Nice-to-have, sondern Marketing.



ZIMMER 03

- KÜCHE

EMOTION

Was Gäste fühlen sollen: „Hier finde ich alles, ich muss nichts suchen.“

MÖBEL & GERÄTE

- Kaffeemaschine (sehr wichtig)
- Toaster und Wasserkocher (einheitliche Material)
- Kühlschrank mit Eisfach
- Mikrowelle (integriert oder untergebracht)
- Topf-Set und Pfanne in einer einheitlichen Serie

ATMOSPHERE

- Arbeitsfläche so frei wie möglich
- Kleines Tablett als „Station“: Kaffeemaschine, Öl, Salz
- Schneidebrett aus Holz
- Utensilien (Wender, Kelle) in einem schlichten Behälter

BELEUCHTUNG

- Arbeitslicht unter den Hängeschränken
- Pendelleuchten
- Warmweiß (2700–3000 K)

DIE EXTRAS, DIE 5* MACHEN

- Einheitliches Geschirr, eine Serie
- Salz, Pfeffer, Öl in schönen Behältern statt in Originaldosen
- Kaffee + Tee zur Begrüßung
- Eine kleine Pflanze

DESIGN-HINWEIS

Einheitliches Geschirr macht optisch den Unterschied zwischen „zweckmäßig“ und „gepflegt“. IKEA FAVORIT oder ein Set von Depot reichen aber kein Mischmasch aus 10 Jahren Haushalt.



ZIMMER 04

- ESSZIMMER

EMOTION

Was Gäste fühlen sollen: „Hier sitzen wir zusammen — das fühlt sich nach echtem Zuhause an.“

MÖBEL & GERÄTE

- Esstisch passend zur Personenzahl der Wohnung
- Stühle mit Sitzpolster oder Sitzkissen
- Bank auf einer Seite statt zweier Stühle
- Sideboard oder Anrichte

ATMOSPHÄRE

- Pendelleuchte über dem Tisch
- Tischläufer oder Platzsets (einheitlichen Material)
- 1 oder 3 Objekte als Tischmitte: Vase, Kerze, Objekt

BELEUCHTUNG

- Pendelleuchte tief über dem Tisch
- Warmweiß (2700 K), dimmbar
- Kein Deckenstrahler als einzige Lichtquelle

DIE EXTRAS, DIE 5* MACHEN

- Kerzen oder ein Teelichthalte
- Stoffservietten statt Papier
- Salz- und Pfeffermühle auf dem Tisch
- Eine Karaffe für Wasser auf dem Tisch bereitstellen

DESIGN-HINWEIS

Der Esstisch ist die Bühne für den schönsten Moment des Abends. Eine Pendelleuchte, zwei Kerzen, Stoffservietten, das kostet fast nichts und macht aus einem gewöhnlichen Abendessen ein Erlebnis, das Gäste in Erinnerung behalten.



ZIMMER 05

- BADEZIMMER

EMOTION

Was Gäste fühlen sollen: „Das ist sauber, durchdacht und riecht gut.“

MÖBEL & AUSSTATTUNG

- Spiegel (immer größer als man denkt)
- Regal oder Wandnische für Produkte
- Haartrockner
- Mülleimer mit Deckel

ATMOSPHERE & BELEUCHTUNG

- Wandleuchten seitlich vom Spiegel, nicht von oben
- Farbtemperatur 3000 K (leicht warm), dimmbar
- Eine kleine Pflanze (Efeutute, Farn)

TEXTILIEN

- Bade- & Handtücher in Weiß oder Naturton
- Badematte passend zur Handtuchfarbe
- Duschvorhang aus Stoff statt Plastik, Naturton

DIE EXTRAS, DIE 5* MACHEN

- Handtücher falten wie im Hotel
- Produkte auf einem kleinen Tablett arrangieren
- Shampoo, Handseife... in schönen Pumpe (Rituals, AESOP...)
- Dezentere Raumdiffuser oder Duftkerze
- Wattepad, Wattestäbchen, Taschentücher

DESIGN-HINWEIS

Das Bad wird oft unterschätzt, es hat die höchste Hebelwirkung pro investiertem Euro. Neue Handtücher, eine Seifenpumpe, ein kleines Tablett, eine Pflanze für unter 60 € sieht das Bad aus wie ein Boutique-Hotel. Genau das schreiben Gäste in ihre Bewertung. Das kostet 10 Minuten und wird in 80 % der Bewertungen erwähnt.



ZIMMER 06

- EINGANG & FLUR

EMOTION

Was Gäste fühlen sollen: „Ich werde hier erwartet.“

MÖBEL

- Schmales Wandregal oder Konsolentisch
- Haken für Jacken & Taschen
- Schuhablage oder kleines Regal
- Spiegel raumhoch
-

ATMOSPHÄRE

- Kein leerer weißer Flur
- Kunstdruck oder ein Spiegel mit Charakter
- Willkommensmatte kein Supermarkt-Standard
- Pflanze & Objekt auf dem Konsolentisch
-

BELEUCHTUNG

- Warmes Licht
- Wandleuchte oder Tischlampe auf dem
- Konsolentisch

DIE EXTRAS, DIE 5* MACHEN

- Handgeschriebenes Willkommenskärtchen
- Kleine lokale Schokolade oder ein regionales Mitbringsel
- Dein Tipp für das beste Restaurant oder Spazierweg

GASTFREUNDTSCHAFT-HINWEIS

Ein handgeschriebenes Kärtchen, eine kleine lokale Schokolade, ein Hinweis auf dein Lieblingsrestaurant in der Nähe... diese Geste kostet weniger als 3 €. In Bewertungen taucht sie regelmäßig auf. Das ist der beste ROI in der gesamten Wohnung.

DESIGN-HINWEIS

Ein leerer weißer Flur fühlt sich wie ein Transitraum an, kein Zuhause. Ein einzelnes, bewusst platziertes Element (ein Kunstdruck, ein Keramikobjekt auf einem schmalen Regal) gibt dem Raum einen Charakter.



BONUS

Fehler 01 - Zu viele Möbel, zu wenig Raum.

Mehr Ausstattung klingt nach mehr Komfort, fühlt sich aber oft nach Chaos an. Ein leerer Raum mit wenigen guten Möbeln wirkt teurer und ruhiger als eine vollgestellte Wohnung. Gäste brauchen Platz zum Ankommen, nicht eine Lagerhalle.

Fehler 02 - Kein einheitliches Farbkonzept.

Jedes Zimmer hat eine andere Wandfarbe, jedes Möbel kommt aus einem anderen Stil. Das Ergebnis: Die Wohnung sieht in Fotos nicht gut aus und Fotos entscheiden über die Buchung. Drei Töne reichen: ein Neutralton, ein warmer Akzent, ein natürliches Material.

3 FEHLER, DIE FAST JEDER VERMIETER MACHT

Fehler 03 - Schlechtes Licht ist der teuerste Fehler.

Eine Neonröhre in der Küche. Eine einzelne Deckenlampe im Wohnzimmer. Kaltes Licht im Bad. Das macht jede Wohnung ungemütlich egal wie schön die Möbel sind. Warme Lichtquellen (2700–3000 K), Ebenen und Dimmer kosten wenig und verändern alles.



Die gute Nachricht: Diese Fehler sind behebbar. Oft reichen kleine Anpassungen um den Gesamteindruck deutlich zu verbessern. Keine Komplettrenovierung nötig.

DU WILLST DAS PROFESSIONELL UMSETZEN?

LASS UNS DEINE WOHNUNG

Ich bin Louise, französische Architektin & Designerin in Dresden.

Ich richte Kurzzeitvermietungen so ein, dass sie gut aussehen, gut gebucht werden und wenig Pflegeaufwand machen. Für Einzel-Apartments und für wachsende Portfolios.

→ 30-minütiges Kostenloses Erstgespräch



WIRKLICH ZUM LAUFEN BRINGEN.

FIRMA

MAISON MAILLET

EMAIL

KONTAKT@MAISONMAILLET.DE

TEL

+49 1735864204

POST ANSCHRIFT

PUTJATINPLATZ 2, 01259 DRESDEN

INSTAGRAM

@MAILLET_LOUISE

WEBSITE

WWW.MAISONMAILLET.DE